Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Vagyongazdálkodási és Üzemeltetési Ügyosztály 3.1. .....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. január 12-i ülésére

Tárgy: Javaslat az Új Teleki téri Piac A5 bérlői kérelmének elbírálására

Előterjesztő: Pénzes Attila Vagyongazdálkodási és Üzemeltetési ügyosztályvezető
Készítette: Lendvay József
A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges
Melléklet: 2 db

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Csihák Bt. képviseletében Csiha László és Csiháné Szima Bernadett (a társaság tulajdonosai) bérlői oldalon bekövetkező jogutódlás címén kérelmet nyújtottak be az üzemeltető Józsefvárosi Közterület-felügyelet és Városüzemeltetési Szolgálat felé, miszerint az Új Teleki téri piacon az A5 jelű kereskedelmi blokk bérleti jogát át kívánják adni az általuk alapított Márk&Simon Meat Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság részére (székhely: 2030 Érd, Éva utca 70. A. ép., cégjegyzékszám: 13 09 172853, adószám: 25079786-2-13). (1. számú melléklet).

Bár a kérelem jogutódlás elimerése tárgyában íródott, az abban foglaltak valójában bérleti jog átruházására irányulnak. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban lakástv.) 41. § (2) bekezdése szerint: *„Ha a bérlő külön jogszabályokban meghatározottak szerint gazdasági társaságot, egyéni céget vagy szövetkezetet alapít vagy átalakulással létrehoz, a gazdasági társaság, az egyéni cég illetőleg a szövetkezet a jogutód."* A jelen esetben azonban a bérlő a Csihák Bt., míg a jogutódként elismertetni kívánt cég alapítója nem a Bt., hanem annak magánszemély tulajdonosai. Ezért jelen ügyre a lakástv. 42. § (1) bekezdése az irányadó, melynek értelmében (*42. § (1) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.*)

Az ügyben érintett felek (Csihák Bt. és Márk&Simon Meat Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.) nyilatkoztak (2. sz. mellélket) arra vonatkozóan, hogy egymás között elszámolnak az eddig befizetett óvadék összegével.

A bérleti jogviszony átruházásának engedélyezése esetén a Márk&Simon Meat Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.szerződéskötési díj megfizetésére kötelezhető, mert az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 21. § (1) szerint: *„Bérleti jog átruházása és cseréje esetén, valamint bérlőtársi jogviszonynak a jogviszony létrejöttétől számított 12 hónapon belül történő megszűntetése esetén a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani,*

amelynek mértéke a bérleti jogviszony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra. A díj mértéke határozatlan idejű szerződés esetén 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg, határozott idejű szerződés esetén pedig a bérleti jogviszonyból még hátralévő, minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg. A szerződéskötési díj a bérlőnek nem jár vissza, azt a bérleti jogviszony megszűnésekor sem kell visszafizetni. A szerződéskötési díj mérsékléséről és elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni." alapján bruttó 33.020 Ft x 6 hónap, azaz bruttó 198.120,- Ft összegű szerződéskötési díjat kell megfizetnie.

II. A beterjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatásköre.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja az A5 jelű kereskedelmi egység bérleti jog átruházásának jóváhagyása. A döntésnek értelmében a Józsefvárosi Önkormányzatot 198.120,- Ft összegű egyszeri szerződéskötési díj illeti meg, emellett az új bérlő a bérleti díjat változatlan összegben fizeti.

IV. Jogszabályi környezet

A Bizottság hatásköre a fennálló hatályos Bérleti Szerződés, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdésén és a 21. § (1) bekezdésén alapul.

A bérleti jog átruházása és a szerződéskötési díj elengedése az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 21. § (1) bekezdésén alapul: *„a Bérleti jog átruházása és cseréje esetén, valamint bérlőtársi jogviszonynak a jogviszony létrejöttétől számított 12 hónapon belül történő megszűntetése esetén a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani, amelynek mértéke a bérleti jogviszony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra. A díj mértéke határozatlan idejű szerződés esetén 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg, határozott idejű szerződés esetén pedig a bérleti jogviszonyból még hátralévő, minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg. A szerződéskötési díj a bérlőnek nem jár vissza, azt a bérleti jogviszony megszűnésekor sem kell visszafizetni. A szerződéskötési díj mérsékléséről és elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni."*

Mindezek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

1. hozzájárul az Új Teleki téri piacon lévő A5 jelű üzlethelyiség bérleti jogának átruházásához a Márk&Simon Meat Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2030 Érd, Éva utca 70. A. ép., cégjegyzékszám: 13 09 172853, adószám: 25079786-2-13) részére azzal a feltétellel, hogy:
   a. a Csihák Bt. 2014. december 31-ig kötelezettségeként keletkező bérleti díjat, óvadék részletét és egyéb fennálló díjakat, tartozásokat a szerződéskötésig befizeti az Önkormányzat számlájára,
   b. a Márk&Simon Meat Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013.

(VI.20.) önkormányzati rendelet 21. § (1) alapján megállapított bruttó 198.120,- Ft összegű szerződéskötési díjat a szerződéskötésig megfizeti,

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. január 12.

2. a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben lép hatályba, ha a Csihák Bt. és a Márk&Simon Meat Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. a jelen határozat 1. pontjában foglaltaknak eleget tesz, mindezek megtörténtéig az Önkormányzat a Csihák Bt. jelenlegi bérlőt ismeri el bérlőként az érvényben lévő bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

   Felelős: polgármester

   Határidő: 2015. január 12.

3. felkéri a polgármestert a határozat 1. pontja szerinti bérleti szerződés aláírására.

   Felelős: polgármester

   Határidő: 2015. január 15.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Vagyongazdálkodási és Üzemeltetési Ügyosztály

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2015. január 06.

Pénzes Attila
Ügyosztályvezető

KÉSZÍTETTE: VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS ÜZEMELTETÉSI ÜGYOSZTÁLY LÉTESÍTMÉNYÜZEMELTETÉSI IRODA

LEÍRTA: LENDVAY JÓZSEF

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:
DR. KOVÁCS GABRIELLA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:
DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ
2015 JAN 07

JÓVÁHAGYTA:
SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Budapest Főváros
VIII. kerület. Józsefvárosi Önkormányzat
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága
Budapest

Tisztelt Hivatal!

Kérésüknek megfelelően alulírott Csiha László és Csihánné Szima Bernadett (2030 Érd, Éva u. 70/A.) szám alatti lakosok bejelentjük, hogy megalapítottuk a Márk&Simon Meat Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságot (2030 Érd, Éva u. 70/A) és a továbbiakban ezen Kft-n keresztül folytatjuk gazdasági, kereskedelmi tevékenységünket a CSIHÁK Bt. helyett.

Kérjük bejelentésünk tudomásul vételét.

Budapest, 2014. november 19.

Tisztelettel

Csiha László

Csihákné Szima Bernadett

Készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2014. november 19.

Dr. Dalmadi György
ügyvéd
1133 Budapest,
Dráva u. 31/B

Dr. Dalmadi György
ügyvéd

1. sz. melléklet

Budapest Főváros
VIII. kerület. Józsefvárosi Önkormányzat
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága
Budapest

Tisztelt Hivatal!

Kérésüknek megfelelően alulírott Csiha László és Csiháné Szima Bernadett (2030 Érd, Éva u. 70/A.) szám alatti lakosok bejelentjük, hogy megalapítottuk a Márk&Simon Meat Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságot (2030 Érd, Éva u. 70/A) és a továbbiakban ezen Kft-n keresztül folytatjuk gazdasági, kereskedelmi tevékenységünket a CSIHÁK Bt. helyett.

Kérjük bejelentésünk tudomásul vételét.

Budapest, 2014. november 19.

Tisztelettel

Csiha László

Csihákné Szima Bernadett

Készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2014. november 19.

Dr. Dalmadi György
ügyvéd
1133 Budapest
Dráva u. 5/B

Dr. Dalmadi György
ügyvéd

2. sz. melléklet

Tordas Józsefvárosi
Polgármesteri Hivatal/
Vagyongazdálkodási és
Üzemeltetési Osztály

Nyilatkozat

Én alulírott Csiha Lajos, a CSIHÁK Bt. beltagja - ként nyilatkozom, hogy a 99.060 Ft összeget átutalom a Márk & Simon Meat Kft. javára.

Tisztelettel

Kelt.:
2014.12.10.

CSIHÁK
Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.
1085 Bp., Teleki tér piac 50/4.
Adószám: 22210795-2-42

A Márk & Simon Meat KFT nevében: Csiha Lajos
Simon Romuald

2014.12.10.